PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kingston

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

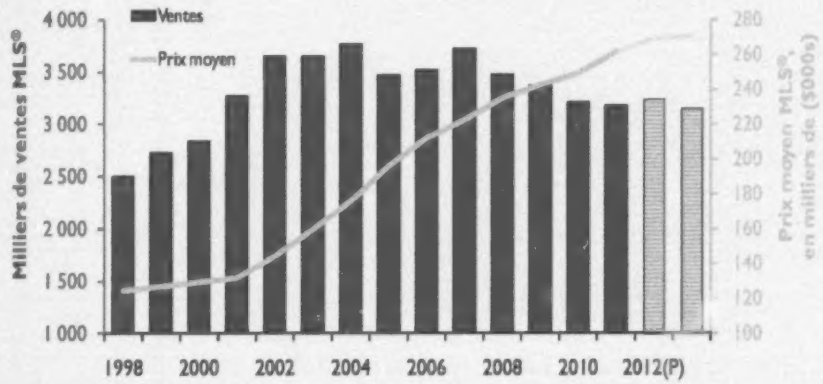
Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- À Kingston, les ventes de logements existants diminueront plus tard cette année ainsi qu'en 2013.
- On peut s'attendre à ce que le prix moyen des habitations existantes croisse à peu près de pair avec le taux national d'inflation en 2013.
- À Kingston, les mises en chantier de logements devraient fléchir d'ici la fin de 2012 et en 2013, puisque la construction résidentielle retournera au niveau des années passées et sera en phase avec la formation de ménages.
- La croissance modeste de l'emploi et la diminution du nombre d'accédants à la propriété feront fléchir l'activité à court terme sur le marché de l'habitation, tandis que l'amélioration des perspectives économiques et de l'abordabilité soutiendra les ventes et les prix plus tard en 2013.

Figure 1

Les ventes de logements existants baisseront en 2013 à Kingston



Source : ACI (MLS®). P : prévisions de la SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 octobre 2012.

Table des matières

1 Faits Saillants
2 Marché de la revente
2 Marché du neuf
3 Économie
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

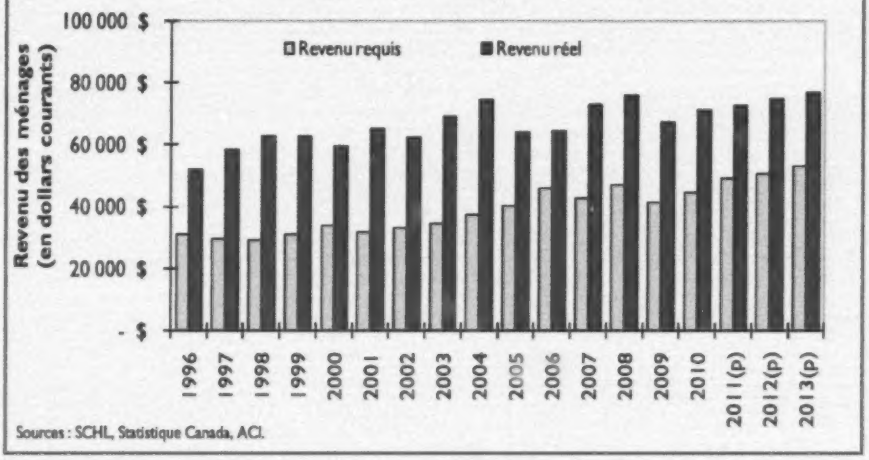
Les ventes de logements existants fléchiront en 2013

À Kingston, les ventes de logements existants ont été très vives au premier semestre de 2012. L'amélioration des perspectives économiques mondiales au début de l'année et l'entrée en vigueur prévue de nouvelles modifications aux règles sur les hypothèques ont incité certains accédants à la propriété à devancer leur achat. En conséquence, le nombre de logements sur le marché de la revente fléchira au second semestre de 2012. Cependant, en 2012, le volume annuel des ventes dépassera légèrement celui qui a été enregistré l'an dernier, puis, en 2013, il redescendra au niveau moyen des 15 dernières années.

Tandis que la modeste croissance de l'emploi modérera la demande de logements, l'entrée en vigueur de nouvelles règles hypothécaires aura une incidence immédiate sur le marché de l'habitation. Ces nouvelles règles favoriseront la stabilité à long terme, mais elles auront un effet modérateur sur la demande de logements destinés à des propriétaires-occupants au cours des quelques mois suivant leur entrée en vigueur – en particulier chez les accédants à la propriété. En effet, les accédants à la propriété sont généralement plus sensibles à l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire, en raison des limites que leur impose leur revenu. Ce phénomène viendra tempérer le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires.

Figure 2

Revenu requis à Kingston par comparaison au revenu réel



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI.

La croissance du prix moyen des habitations existantes ralentira en 2013

Il est vrai que le marché de la revente de Kingston semble s'essouffler depuis quelques mois, mais le prix de revente moyen sera quand même en hausse de 3 % sur l'ensemble de l'année 2012. Cependant, le nombre des nouvelles inscriptions dépassera celui des ventes à la fin de 2012 et en 2013. En conséquence, le rythme de croissance du prix de vente moyen suivra l'évolution du taux national d'inflation.

Dans l'ensemble, selon les plus récents calculs de la SCHL, le revenu minimum requis[2] pour acheter une habitation à Kingston devrait s'accroître légèrement par rapport au revenu réel du ménage moyen. On peut donc s'attendre à ce que les logements de type propriétaire-occupant deviennent moins abordables en 2012 et en 2013. L'augmentation du revenu sera toutefois plus rapide que celle des prix au deuxième semestre de 2013, ce qui devrait contribuer à soutenir les ventes et les prix.

Marché du neuf

Le nombre total de mises en chantier d'habitations suivra la tendance à long terme

En 2013, les mises en chantier d'habitations à Kingston demeureront en deçà de leur niveau de l'an passé, parce que le ralentissement de la construction de maisons individuelles et d'appartements continuera de

[2] Pour calculer le revenu minimum requis, on divise par 0,32 les charges hypothécaires relatives à un logement de prix moyen vendu par l'entremise du MLS®. Le revenu réel correspond au revenu moyen des ménages, et ceux de 2010 et de la période de 2011 à 2013 sont fondés sur des estimations effectuées à partir des variations réelles et prévues des gains hebdomadaires moyens. Les charges de remboursement hypothécaire sont établies en fonction d'une période d'amortissement de 25 ans, d'une mise de fonds de 10 % et du taux moyen affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans.

faire baisser la production totale de logements. De fait, à la fin du troisième trimestre, le stock de maisons individuelles neuves achevées et non écoulées avait augmenté du tiers d'une année à l'autre. Le gonflement important des stocks de maisons individuelles neuves se traduira par un niveau d'activité médiocre dans ce segment de marché. Essentiellement, les mises en chantier de maisons individuelles poursuivront leur tendance à la baisse et s'établiront à un niveau cadrant avec les facteurs démographiques fondamentaux.

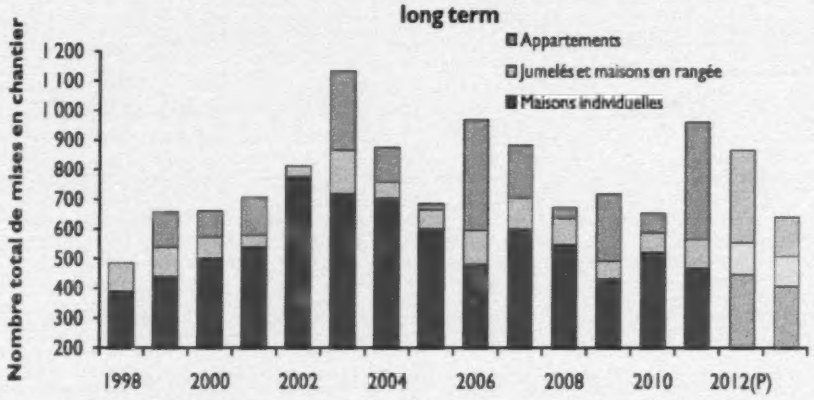
Pendant ce temps, la demande d'appartements demeure forte à Kingston, l'incertitude économique croissante qui a engendré une diminution de l'intérêt pour les achats de biens coûteux favorisant la demande d'habitations plus abordables. Malgré cela, pour ce qui est de l'offre, certains promoteurs reverront à la baisse leurs projets de mise en chantier d'appartements au cours des deux prochaines années, vu la quantité accrue d'ensembles locatifs en cours de construction. De fait, en août dernier, le nombre d'unités locatives en construction s'élevait à 355 – une augmentation par rapport aux 196 unités de ce type dénombrées un an plus tôt. De plus, durant les huit premiers mois de 2012, les achèvements d'appartements se sont accrus plus rapidement que pendant la même période en 2011.

Les mises en chantier de maisons en rangée demeureront vigoureuses

En août 2012, les maisons individuelles demeuraient le type d'habitation pour propriétaire-occupant le plus recherché à Kingston – ce qui s'explique en partie par la composition de la population. Néanmoins, certains accédants à la propriété seront plus disposés à acquérir un logement moins cher, vu que l'abordabilité diminuera graduellement à la fin de 2012 et en 2013. En conséquence, la cadence soutenue des mises en chantier de maisons en rangée se maintiendra, car la demande se déplacera vers des logements plus petits. Étant donné que les stocks actuels de maisons en rangée sont moins garnis qu'ils ne l'étaient en moyenne pendant les années passées, le niveau de construction de cette catégorie d'habitation devrait rester relativement élevé pendant la période visée par les prévisions.

Figure 3

Le nombre de mises en chantier à Kingston suivra la tendance à long term



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements). P : prévisions de la SCHL

Économie

La croissance de l'emploi fléchira à Kingston en 2013

L'incertitude engendrée par les plans de réduction des déficits au Canada ainsi qu'à l'étranger et les inquiétudes persistantes concernant les perspectives économiques mondiales empêcheront à court terme le retour de la confiance chez les consommateurs et les entreprises. La croissance de l'emploi demeurera donc modeste à Kingston. En raison du faible taux d'activité, l'emploi et la main-d'œuvre devraient connaître une variation similaire de leur rythme de croissance, ce qui maintiendra la proportion de chômeurs légèrement sous le niveau de 2011. Plus précisément, l'emploi à Kingston devrait connaître une légère hausse (+0,4 %) en 2013. Pendant ce temps, le taux de chômage suivra une tendance à la baisse : il se situera à 6,2 % en 2012 et à 6,0 % en 2013.

Le secteur de la santé rebondira l'an prochain

Après avoir pendant quelques mois été le théâtre d'un ralentissement de la croissance de l'emploi, le secteur des soins de santé devrait rebondir en 2013. Compte tenu du vieillissement de la population et de l'allongement de l'espérance de vie, la santé est l'un des secteurs dont les perspectives de croissance sont les meilleures. En effet, de 2006 à 2011, la proportion d'aînés

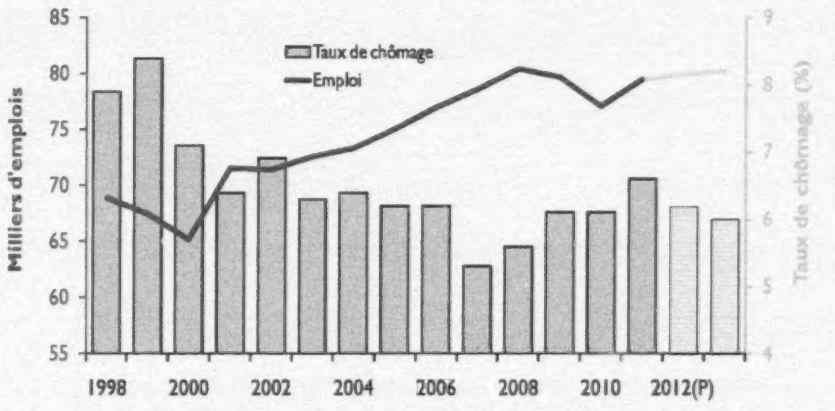
à Kingston est passée de 15,3 à 16,3 %, de sorte que, parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Ontario, Kingston se classe au quatrième rang pour ce qui est de l'âge avancé de la population. Seules Peterborough, St. Catharines et Thunder Bay ont une population plus vieille que Kingston. Il ne fait pas de doute que le secteur des soins de santé est considéré comme le principal employeur à Kingston : il regroupe 16 % de tous les emplois de la région.

Kingston demeurera un pôle d'attraction pour les baby-boomers

Kingston continuera d'attirer les baby-boomers et les jeunes aînés tout au long de l'horizon prévisionnel, parce que la région est considérée comme l'un des meilleurs endroits du Canada pour jouir d'un style de vie modeste en milieu urbain. Selon les données du Recensement de 2011 diffusées par Statistique Canada, le groupe des 45 ans et plus a augmenté de 11 % à Kingston entre 2006 et 2011. D'après les projections de la SCHL, Kingston continuera de connaître un bilan migratoire intraprovincial et interprovincial positif – en particulier chez les 45 à 64 ans. Au cours des cinq prochaines années, le mouvement migratoire se soldera annuellement par l'ajout moyen de quelque 1 000 habitants à la RMR.

Figure 4

La croissance de l'emploi à Kingston fléchira en 2013



Source : Statistique Canada. P : prévisions de la SCHL

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Résumé des prévisions RMR de Kingston Automne 2012	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 377	3 209	3 179	3 250	2,2	3 150	-3,1
Nouvelles inscriptions MLS®	6 259	6 286	6 516	6 550	0,5	6 600	0,8
Prix MLS® moyen ($)	242 729	249 509	261 968	269 200	2,8	271 000	0,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	432	522	467	450	-3,6	410	-8,9
Logements collectifs	285	131	492	415	-15,7	230	-44,6
Jumelés	20	24	28	30	7,1	20	-33,3
Maisons en rangée	41	37	70	75	7,1	80	6,7
Appartements	224	70	394	310	-21,3	130	-58,1
Tous types de logement confondus	717	653	959	865	-9,8	640	-26,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	269 153	277 517	288 320	288 483	0,1	294 500	2,1
Jumelés	204 892	194 525	265 593	-		-	
Prix médian ($)							
Logements individuels	269 300	267 400	282 000	279 500	-0,9	284 500	1,8
Jumelés	189 900	193 550	267 950	-		-	
Indice des prix des logements neufs (var. en %) (Ont)	0,1	2,4	3,6		-		-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,3	1,0	1,1	1,3	0,2	1,5	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	909	935	965	1 000	3,6	1 020	2,0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	79 700	77 100	79 500	80 000	0,6	80 300	0,4
Croissance de l'emploi (%)	-1,0	-3,3	3,1	0.6	-	0,4	-
Taux de chômage (%)	6,1	6,1	6,6	6,2	-	6.0	-
Migration nette	1 001	1 189	1 520	1 200	-21,1	1 000	-16,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

65452_2012_B02